

ДОГОВОР № КЛС-49/14
управления многоквартирным жилым домом, находящегося
по адресу: г. Пермь, ул. Ш. Космонавтов, 86А (далее – «Дом»)

г. Пермь

«01» апреля 2014 года

Председатель Совета Дома Яшкин Олег Сергеевич (паспорт № 5704 569932, выдан УВД Мотовилихинского р-на, адрес регистрации: Пермский край, Чайковский р-он с. Фоки ул. Заречная 12 кв1, действующий на основании доверенности (Решение о выдаче доверенности принято Общим собранием собственников "01" апреля 2014 г.), именуемый в дальнейшем «Собственник помещений», с одной стороны, и

ООО «КЛАССИК-СЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Ченских Вадима Владимировича, действующего на основании устава, с другой стороны, договорились о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника помещения в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу г. Пермь, ул. Ш.Космонавтов, 86А (далее – многоквартирный жилой дом), предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в многоквартирном жилом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным жилым домом деятельность, а Собственник помещений своевременно оплачивать услуги и работы Управляющей организации и потребленные коммунальные услуги.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

1.3. Управляющая организация обеспечивает бесперебойное обеспечение многоквартирного жилого дома коммунальными услугами: холодным, горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, отоплением (теплоснабжением) в соответствии с требованиями законодательства РФ.

1.4. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, посредством управления многоквартирным жилым домом управляющей организацией. Текущий ремонт осуществляется Управляющей организацией в рамках полученных средств.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

2.1.1. Собственник помещения – субъект гражданского права, право собственности которого на помещения в многоквартирном жилом доме, зарегистрировано в установленном порядке;

2.1.2. Пользователи помещения – лица, использующие помещение с согласия Собственника помещения;

2.1.3. Наниматели – граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном жилом доме на условиях социального найма;

2.1.4. Арендаторы – владельцы нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях;

2.1.5. Конкретный перечень общего имущества многоквартирного жилого дома содержится в Перечне имущества многоквартирного жилого дома (Приложение № 1).

Общее имущество многоквартирного жилого дома принадлежит Собственнику помещений на праве общей долевой собственности;

Уточнение состава общего имущества и его количественных и качественных характеристик определяется приложениями или дополнительными соглашениями сторон к настоящему договору.

2.1.6. Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного жилого дома (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения, к сумме общих площадей жилых помещений многоквартирного жилого дома, исключая площади Общего имущества многоквартирного жилого дома;


Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме;

2.1.7. Общая площадь помещения в многоквартирном жилом доме состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

2.1.8. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире;

Управляющая организация _____

Собственник _____

Советом соб.ано
Яшкин О.С. 

- 2.1.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного жилого дома;
- 2.1.10. Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;
- 2.1.11. Содержание Общего имущества многоквартирного жилого дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:
- уборку мест общего пользования многоквартирного жилого дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);
 - содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
 - вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
 - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного жилого дома;
 - содержание конструктивных элементов многоквартирного жилого дома;
 - обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного жилого дома.
- Конкретный перечень работ и услуг по содержанию Общего имущества многоквартирного жилого дома содержится в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменение указанного перечня производится на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома.
- 2.1.12. Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного жилого дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного жилого дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.
- Конкретный перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержится в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменение указанного перечня производится на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома.
- 2.1.13. Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества многоквартирного жилого дома с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.
- Принятие решения о необходимости проведения капитального ремонта и о включении конкретных работ в перечень работ по проведению капитального ремонта осуществляется на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном жилом доме.
- 2.1.14. Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственниками помещений, Пользователями помещений, Нанимателями, Арендаторами многоквартирного жилого дома определяется следующим образом:
- по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационным сетям, входящим в состав общего имущества границей эксплуатационной ответственности является внешняя граница стены многоквартирного жилого дома при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный жилой дом;
 - по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, отопления, включая стояки, ответвления от стояков границей эксплуатационной ответственности является первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
 - по внутридомовым системам отведения границей эксплуатационной ответственности является вертикальный стояк;
 - по внутридомовой системе электроснабжения границей эксплуатационной ответственности является индивидуальный (квартирный) прибор учета электрической энергии.
 - по конструктивным элементам границей эксплуатационной ответственности является дверь в соответствующее жилое или нежилое помещение, принадлежащее собственнику.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. осуществлять управление многоквартирным жилым домом, для чего:
- представлять законные интересы Собственника помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;
 - обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника помещений при условии выполнения им обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного жилого дома;
 - принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственника помещений Общим имуществом многоквартирного жилого дома;

Управляющая организация _____

Собственник _____

Согласовано
Алексин О.С.



- вести реестр собственников помещений, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным жилым домом;
- вести и хранить техническую документацию на многоквартирный жилой дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;
- организовать открытие и ведение лицевых счетов собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, поквартирных карточек, необходимых справок о проживании и др. документов;
- организовать начисление Собственнику помещений, нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, а также сбор указанных платежей;
- организовать начисление и предоставление – в соответствии с действующим законодательством – Собственникам помещений, нанимателям помещений субсидий и льгот по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, заключить для этого необходимые договоры;
- организовать систематический контроль за соответствием качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;
- обеспечивать, в соответствии с действующим законодательством РФ, перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника помещений, нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в т.ч. обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии и с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- вести учет доходов, поступающих от Собственника помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора, для чего открыть и вести отдельный лицевой счет на данный многоквартирный жилой дом;
- ежегодно до 31 марта представлять на рассмотрение Общего собрания собственников Дома отчет о доходах и расходах многоквартирного жилого дома по определенным настоящим Договором услугам;
- предоставлять полный отчет о доходах и расходах многоквартирного дома, а также отчет об оказанных в рамках настоящего договора услугах в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления требования от Собственника;
- обеспечивать доступ к информации и документам, касающимся многоквартирного жилого дома, общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе к документам, переданным Управляющей организации от Застройщика (технический паспорт жилого дома, исполнительная документация, кадастровый паспорт, проект строительства многоквартирного жилого дома и пр.), не позднее, чем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления требования от Собственника. Обеспечивать раскрытие информации в рамках Постановления №731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
- обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

3.1.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 1.1. настоящего договора, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества указанные в п.1.1. с надлежащим качеством и в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением № 170 Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года.
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного жилого дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного жилого дома в пределах норм, установленных действующим законодательством РФ;
- осуществление технического обслуживания Общего имущества многоквартирного жилого дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного жилого дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории;
- проведение периодических технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений многоквартирного жилого дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного жилого дома;
- аварийно-диспетчерское обслуживание в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);
- проведение текущего и капитального ремонта многоквартирного жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с утвержденным планом.

Управляющая организация _____

Собственник _____

Согласовано
С.М.Ш. О.С.



- Полные перечни коммунальных услуг и услуг управляющей организации по содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного жилого дома приведены в Приложении № 2 и в приложении №3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 3.1.5. Обеспечить предоставление Собственнику помещений коммунальных услуг, указанных в п. 1.3. настоящего договора в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности, для чего в интересах Собственника помещений заключить договоры на обеспечение многоквартирного жилого дома следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.
- 3.1.6. Представлять на утверждение Общего собрания собственников многоквартирного жилого дома планы проведения текущего и капитального ремонта Общего имущества многоквартирного жилого дома (с указанием перечня работ и сроки их проведения, расчета расходов на их проведение и размера платы для каждого собственника помещения).
- 3.1.7. Уведомлять Собственника помещений, нанимателей помещений о предстоящих ремонтах дома:
– о текущем - не менее чем за 30 дней;
– о капитальном - не менее чем за 60 дней.
- 3.1.8. Информировать Собственника помещений, нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 3.1.9. Разрабатывать и предлагать Собственнику помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 3.1.10. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 3.1.11. По решению Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома осуществлять добровольное страхование Общего имущества многоквартирного жилого дома по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании и выполняя иные необходимые действия.
- 3.1.12. Доводить до сведения Собственника помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах на досках объявлений, а так же на официальном сайте Управляющей организации.
- 3.1.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником помещений или нанимателем не по назначению.
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2.2. Заключать в интересах Собственника помещений договоры, необходимые:
– для выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
– для реализации плана по текущему ремонту, утвержденного ежегодным Общим собранием собственников;
– для оказания дополнительных услуг, утвержденных Общим собранием собственников
- 3.2.3. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственника помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.
- 3.2.4. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.
- 3.2.5. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 1.2. настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного жилого дома и внесенных Собственником помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.
- 3.2.6. Принимать от Собственника помещений плату за жилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.
- 3.2.8. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещений от подачи коммунальных услуг.
- 3.2.9. Осуществлять за свой счет, в интересах Собственников помещений, инвестиционную деятельность, в т.ч. в форме капитальных вложений, в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, определяющими размер и порядок инвестирования Управляющей организацией средств в Общее имущество многоквартирного жилого дома с их последующим возмещением Собственником помещений.

Управляющая организация _____

Собственник _____

Сергей Савалов
Давыденко О. С.



- 3.2.10. Предоставлять собственное имущество в возмездное пользование Собственнику помещений по отдельному договору.
- 3.2.11. Предупреждать Собственника помещений о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещений и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов собственников других помещений в многоквартирном жилом доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.
- 3.2.12. Организовывать проведение Общих собраний собственников многоквартирного жилого дома.
- 3.2.13. Сдавать в аренду или пользование подвальные, чердачные помещения, мансарды и иные помещения многоквартирного жилого дома, относящиеся к объектам Общего имущества, иные объекты Общего имущества многоквартирного жилого дома на условиях, согласованных отдельным решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома. Полученные денежные средства учитывать на отдельном лицевом счете Управляющей организации.
Доходы от сдачи в аренду и от иного использования объектов Общего имущества многоквартирного жилого дома направлять по согласованию с Общим собранием собственников многоквартирного жилого дома на текущий ремонт данного многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего договора, а также на иные цели, согласованные с Общим собранием многоквартирного жилого дома, и на вознаграждение Управляющей организации в размере 15 (пятнадцати)%.
- 3.2.15. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 3.2.16. Вносить изменения в расходы на оказание услуг и работ без уведомления Собственника помещений, если это не приведет к изменению общей стоимости услуг и работ по настоящему договору.
- 3.2.17. Привлекать специализированные организации для выполнения работ и услуг, указанных в п.1.1. настоящего договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА (ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ) НАНИМАТЕЛЯ, АРЕНДАТОРА, ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. *Собственник (Пользователь) помещений, Наниматель, Арендатор обязуются:*

- 4.1.1. Нести бремя содержания принадлежащих ему помещений и Общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 4.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:
- использовать помещение в соответствии с его назначением;
 - бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;
 - бережно относиться к многоквартирному жилому дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного жилого дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного жилого дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;
 - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного жилого дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. Обеспечить вывоз и утилизацию отходов ремонтно-строительных работ, а также санитарно-техническое оборудование и мебель за свой счет с соблюдением требований законодательства РФ. Запрещается складировать в контейнеры строительные и крупно-габаритные отходы, ядовитые и токсичные отходы, отходы уличного смета, а также складировать на контейнерной площадке в радиусе 30 метров растительные отходы (обрезанные ветки с деревьев, спиленные стволы, опавшую листву и т.п.).
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не засорять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества в многоквартирном доме;
 - не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

Управляющая организация _____

Собственник _____

Степаново
Ольженинос

- обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета, установленных в соответствующем жилом или нежилом помещении;
 - обеспечить проведение проверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на соответствующий прибор учета (паспорт). Предварительно информировать о планируемой дате снятия индивидуального прибора учета для осуществления его поверки и дате установки индивидуального прибора учета по итогам проведения его поверки.
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
 - при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;
 - обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного жилого дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного жилого дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещений, либо совместно проживающих с ним лиц;
 - не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного жилого дома с 23.00 до 7.00. час;
 - в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения;
 - обеспечить доступ к инженерным коммуникациям, относящимся к Общему имуществу многоквартирного жилого дома и находящимся в соответствующем жилом или нежилом помещениях таким образом, чтобы внутренняя отделка помещения позволяла свободно проводить необходимые технические работы;
 - соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.
- 4.1.3. Вносить плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи, определенные решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.
- 4.1.4. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором.
- 4.1.5. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:
- представителям Управляющей организации или работникам специализированных организаций – для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, не реже 1 раза в 6 месяцев при предварительном согласовании с Собственником (Пользователем) помещений, Нанимателем, Арендатором времени проведения осмотра.
 - работникам специализированных организаций – для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного жилого дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, отопления и в других случаях.
- 4.1.6. Извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, других неудобствах для проживания.
- 4.1.7. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:
- о количестве и составе лиц, проживающих в помещении;
 - о правовых основаниях проживания лиц в помещении (собственник помещения, член семьи собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
 - о правах на субсидии и льготы;
 - о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (собственника помещения, членов его семьи и других лиц) - на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации).
- 4.1.8. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников помещений многоквартирного жилого дома.
- 4.1.9. Ежемесячно снимать и предоставлять в письменной форме (в том числе по электронной почте) Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета водоснабжения и электроэнергии в период 20-25 числа текущего месяца.
- 4.1.10. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

4.2. Собственник помещения вправе:

- 4.2.1. Контролировать работу Управляющей организации по выполнению договорных обязательств.
- 4.2.2. Проверять целевое использование предоставленных Управляющей организации помещений.

Управляющая организация _____

Собственник _____

Согласовано
владельцем _____

- 4.2.4. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного жилого дома.
- 4.2.5. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного жилого дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 4.2.6. Требовать от Управляющей организации производить расчеты с учетом имеющихся у Собственника помещений льгот и права на субсидию по оплате жилищно-коммунальных услуг – при условии исполнения обязанности, предусмотренной п. 4.1.7. настоящего договора.
- 4.2.7. Требовать от Управляющей организации перерасчета платежей за коммунальные услуги:
– вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг – в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;
– вследствие отсутствия Собственника помещений, нанимателя помещения или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном законодательством РФ порядке.
- 4.2.8. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного жилого дома.
- 4.2.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.
- 4.3. Собственник помещений не вправе:**
- 4.3.1. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного жилого дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке и управляющей организацией.
- 4.3.2. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.
- 4.3.3. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 4.3.4. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного жилого дома.
- 4.3.5. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.
- 4.3.6. Вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей организации за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РФ.

5. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 5.1. Собственник помещений вносит на расчетный счет Управляющей организации в счет платы за помещение денежные средства в размере начисленных:
- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - Плата за коммунальные услуги, включающие в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
 - иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома.
- 5.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке Региональной энергетической комиссией Пермского края, в соответствии с действующим законодательством РФ и отраженных в Приложении №3 к настоящему Договору.
- 5.3. При отсутствии приборов учета или не предоставлении Собственником помещения Управляющей организации в письменном виде информации о количестве потребленной в расчетном периоде (месяце) холодной и горячей воды, размер платежей за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.4. Ежемесячный размер платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется по тарифу, установленному органом местного самоуправления для населения, в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору. В случае не оказания какой-либо услуги, величина тарифа подлежит корректировке на стоимость данной услуги.
- 5.5. Ежемесячный размер оплаты стоимости технического обслуживания лифтового оборудования и аварийно-диспетчерского обслуживания лифтов составляет **3 (три) рубля 62 копейки**. В стоимость услуг включены **услуги управления в размере 0,47 рублей**. Стоимость работ по замене деталей лифтового оборудования, вышедших из строя в результате неправильной эксплуатации оплачиваются Собственниками дополнительно согласно доле в общем имуществе, услуги управления на данные виды работ не начисляются.

Управляющая организация _____

Собственник _____

Согласовано
О.С. _____

- 5.6. Ежемесячный размер платы по текущему ремонту составляет 4 (четыре) рубля 00 копеек за 1 кв.м. жилого и нежилого помещения Собственника. В стоимость тарифа по текущему ремонту включены услуги управления в размере 15% (60 копеек) за 1 кв.м. жилого и нежилого помещения Собственника.
- 5.7. В стоимость услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества многоквартирного дома включены расходы на приобретение необходимых расходных материалов и инвентаря
- 5.8. Стоимость услуг специализированных подрядных организаций (дополнительные услуги) - (круглосуточная охрана общего имущества, в том числе диспетчеризация АПС, обслуживание системы АПС и другие дополнительные услуги, определенные решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома) не входит в плату за управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, определяется на основании договоров, заключенных между Управляющей организацией и специализированной организацией и оплачивается Собственником помещения дополнительно в соответствии с действующим законодательством РФ и решениями Общего собрания Собственников, а также в соответствии с приложением №3 к настоящему Договору. Управляющая организация не вправе начислять или взимать с собственников помещений иные платежи, не предусмотренные настоящим Договором и соглашениями к нему
- 5.9. Собственник помещений ежемесячно, не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, вносит плату за управление, содержание, текущий ремонт и коммунальные платежи согласно счету-квитанции путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.
- 5.10. Собственник помещений ежемесячно, не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, оплачивает дополнительные услуги и иные платежи, установленные Общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома согласно счету-квитанции если иной срок для их оплаты не установлен на Общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома.
- 5.11. Изменение стоимости услуг, указанных в п.5.5. и 5.8. допускается не чаще 1 (одного) раза в год и не более чем на 10 (десять) процентов. Изменение стоимости услуг по текущему ремонту утверждается Общим собранием собственников не чаще одного раза в год.
- 5.12. Размер обязательного взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома устанавливается на Общем собрании собственников многоквартирного жилого дома и определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН


- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 6.2. При нарушении установленных сроков внесения платы Собственником помещений за управление, содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги, а также иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений – Собственнику помещений начисляются пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- 6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие неопределимой силы или по вине Собственника помещений.
- 6.4. Управляющая организация не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственника помещений.
- 6.5. При неисполнении, либо ненадлежащем исполнении Собственником помещений обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник помещений несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу 01 апреля 2014 г.
- 7.2. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.
- 7.3. В случае если до истечения срока действия настоящего Договора, ни одна из сторон не заявит о его расторжении в письменном виде, действие настоящего договора каждый раз пролонгируется на следующий аналогичный срок на тех же условиях.
- 7.4. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.
- 7.5. В случае отчуждения Собственником помещений какого-либо помещения в многоквартирном жилом доме третьему лицу (новому собственнику) настоящий договор автоматически изменяется в части количества и площадей помещений, принадлежащих Собственнику помещений, доли праве общей собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, и сумм, которые подлежат оплате Управляющей организации и

Управляющая организация _____

Собственник _____

Согласовано
Александров О.С. 

рассчитываются исходя из фактической площади помещений, принадлежащих Собственнику помещений. В случае отчуждения Собственником помещений всех помещений в многоквартирном жилом доме третьему лицу (третьим лицам) настоящий договор автоматически утрачивает силу. Предусмотренные настоящим пунктом изменение и утрата силы договора вступает в силу автоматически с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче помещений новому собственнику и не требует дополнительного соглашения сторон.

- 7.6. Общее собрание собственников многоквартирного жилого дома вправе в любое время расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке, письменно известив Управляющую организацию не позднее, чем за два месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

Вся информация о деятельности каждой из Сторон или о деятельности любого иного связанного с ними лица, которая не является общедоступной, является конфиденциальной. Стороны обязуются не раскрывать такую информацию другим лицам и не использовать ее для каких-либо целей, кроме целей, связанных с выполнением настоящего Договора.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ


- 9.1. Управляющая организация обеспечивает работу круглосуточной аварийной диспетчерской службы. Обязанности круглосуточной аварийной диспетчерской службы выполняют диспетчеры. Заявки на оказание услуг собственником помещений подаются в диспетчерскую службу и регистрируются в специальном журнале.
- 9.2. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (по вине Исполнителя) и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность согласно нормативным документам, изменение платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 9.3. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка денежных средств на содержание или ремонт общего имущества многоквартирного дома, при условии, что Управляющая организация предупреждала Собственника помещений о задолженности.
- 9.4. Управляющая организация не несет ответственность за причинение имущественного и морального вреда третьим лицам в случае, если для устранения аварийной ситуации необходим был доступ в помещение Собственника, однако последний его не обеспечил.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Настоящий договор является обязательным для всех собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома. Если Собственнику помещений принадлежат нежилые помещения в многоквартирном жилом доме, то положения настоящего договора, касающиеся жилых помещений, применяются и к нежилым помещениям, если иное не вытекает из действующего законодательства и существа отношений сторон.
- 10.2. Права и обязанности Нанимателей, Арендаторов, Пользователей помещений и членов их семей определяются соответствующими договорами, заключаемыми с Собственниками помещений, а также настоящим договором.
- 10.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров.
- 10.4. В случае не достижения соглашения спор передается в соответствии с требованиями законодательства РФ на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию - 20 календарных дней с момента ее получения.
- 10.5. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 10.6. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.
- 10.7. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного жилого дома, материальные ценности Собственника помещений передаются лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, а в отсутствие такового – новому собственнику помещения или нотариусу на хранение.
- 10.8. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего адреса, номеров телефонов, телефаксов не позднее двух дней с даты их изменения. В случае невыполнения этого требования, Управляющая организация не несет ответственности за возможные последствия. Если письмо, направленное одной из сторон другой стороне, возвращено органами связи стороне-отправителю в связи с истечением срока хранения или отказом от получения, либо если одна из сторон письменно не известила другую об изменении своего почтового адреса, то документы, направленные этой стороне (в том числе по прежнему адресу), считаются полученными этой стороной по истечении 20 дней с момента отправки письма.

Управляющая организация _____

Собственник _____

Составлено
Алексин О.С. 

10.9. 'Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей организации и один – у Собственника помещений в многоквартирном жилом доме.

10.10. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 «СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА многоквартирного дома»;

- Приложение № 2 «Перечень, состав и периодичность выполнения работ/услуг по по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту»;

- Приложение №3 «Стоимость услуг, оказываемых в жилом многоквартирном доме по адресу г. Пермь, ул. Ш. Космонавтов, 86а».

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник помещений

Председатель Совета Дома

Яшкин Олег Сергеевич

Адрес регистрации:

Пермский край, Чайковский р-он с. Фоки

ул. Заречная 12 кв. 1

Управляющая организация

ООО «КЛАССИК-СЕРВИС»,

614064, г. Пермь, ул. Усольская, 15

ИНН 5903038445, ОКПО 155470,

Р/счет № 40702810900006000939

в ОАО АКБ «Урал ФД»,

к/счет 30101810800000000790,

БИК 045773790

Директор



_____/О.С. Яшкин/

_____/В.В. Ченских

Согласовано

Яшкин О.С.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Oleg S. Yashkin'.

Управляющая организация _____

Собственник _____